

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До акционерите на И АР ДЖИ Капитал 3 – АДСИЦ

Доклад върху финансовия отчет

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на И АР ДЖИ Капитал 3 – АДСИЦ (“Дружеството”), включващ счетоводния баланс към 31 декември 2008, отчета за доходите, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, приключваща на тази дата, както и обобщеното оповестяване на съществените счетоводни политики и другите пояснителни приложения.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Отговорността за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), одобрени от Европейския съюз, се носи от ръководството. Тази отговорност включва: разработване, внедряване и поддържане на система за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансови отчети, които да не съдържат съществени неточности, отклонения и несъответствия, независимо дали те се дължат на измама или на грешка; подбор и приложение на подходящи счетоводни политики; и изготвяне на приблизителни счетоводни оценки, които да са разумни при конкретните обстоятелства.

Отговорност на одитора

Нашата отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този финансов отчет, основаващо се на извършения от нас одит. Нашият одит бе проведен в съответствие с професионалните изисквания на Международните одиторски стандарти. Тези стандарти налагат спазването на етичните изисквания, както и одитът да бъде планиран и проведен така, че ние да се убедим в разумна степен на сигурност доколко финансовият отчет не съдържа съществени грешки.

Одитът включва изпълнението на процедури с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени във финансовия отчет. Избраните процедури зависят от преценката на одитора, включително оценката на рисковете от съществени неточности, отклонения и несъответствия във финансовия отчет, независимо дали те се дължат на измама или на грешка. При извършването на тези оценки на риска одиторът взема под внимание системата за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансовия отчет от страна на Дружеството, за да разработи одиторски процедури, които са подходящи при тези обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на системата за вътрешен контрол на Дружеството. Одитът също така включва оценка на уместността на прилаганите счетоводни политики и разумността на приблизителните счетоводни оценки, направени от ръководството, както и оценка на цялостното представяне във финансовия отчет.

Считаме, че извършеният от нас одит предоставя достатъчна и подходяща база за изразеното от нас одиторско мнение.

Мнение

По наше мнение, финансовият отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2008, както и неговите финансови резултати от дейността и паричните потоци за годината, приключваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, одобрени от Европейския съюз.

Обръщане на внимание

Без да изразяваме резерви, обръщаме внимание на следното:

а) Както е оповестено в бележка 15 към приложения финансов отчет, Дружеството е изложено на риск от промяна в цените на недвижимите имоти и наемите. Рискът се повиши значително в резултат от глобалната икономическа криза, която ограничи кредитоспособността в световен мащаб и повлия негативно върху цените на недвижимите имоти и наемите. Кризата засегна България и местния пазар на недвижими имоти през втората половина на 2008 и може да окаже сериозен отрицателен ефект върху финансовото състояние, ликвидността и резултатите от дейността на Дружеството, ако продължи и след 2009.

б) В допълнение, обръщаме внимание на бележка 3 към приложения финансов отчет, в която въз основа на изискваната годишна оценка е оповестена справедливата стойност на инвестициите в недвижими имоти. Поради присъщата несигурност на оценката, особено в сегашните пазарни условия, където пазарът на недвижими имоти се е влошил значително и сделки се сключват изключително трудно, е възможно оповестената справедлива стойност да се различава значително от стойностите, които биха били използвани при наличието на активен пазар на имоти, като различията е възможно да бъдат съществени.


в) В допълнение, обръщаме внимание на бележка 10 към приложения финансов отчет, в която се посочва, че през 2009 значителна част от заемите падежира, което повишава съществено нивото на ликвидния риск. На 10 февруари 2009 Съветът на директорите е взел решение Дружеството да издаде емисия облигации в размер на минимум 6 милиона евро и максимум 7 милиона евро. Също така, както е оповестено, на 11 февруари 2009 Дружеството е сключило договор с Астра Инвестмънт АД (инвестиционен посредник) за пласиране на емисията. Дружеството възнамерява да използва постъпленията от емисията за рефинансиране на заема от Райфайзенбанк България, използван за покупката на имот София Ринг, като обезпечението, предоставяно от Райфайзенбанк България ще бъде прехвърлено за обезпечаване на

облигационния заем. Способността на Дружеството да продължи дейността си в обозримо бъдеще като действащо предприятие зависи от успешната реализация на плановете на ръководството за рефинансиране на заемите. Финансовият отчет не включва никакви корекции, които биха могли да възникнат в следствие на тази несигурност.

Доклад върху други правни и регулаторни изисквания – Годишен доклад за дейността на Дружеството съгласно чл. 33 от Закона за счетоводството

Съгласно изискванията на Закона за счетоводството, чл. 38, алинея 4, ние прегледахме приложения Годишен доклад за дейността на Дружеството. Годишният доклад за дейността на Дружеството, издаден от ръководството на Дружеството, не е част от финансовия отчет. Историческата финансова информация, представена в Годишния доклад за дейността на Дружеството, издаден от ръководството, съответства в съществените си аспекти на финансовата информация, която се съдържа в годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2008, изготвен на база МСФО, одобрени от Европейския съюз. Отговорността за изготвянето на Годишния доклад за дейността на Дружеството от 23 февруари 2009, се носи от ръководството на Дружеството.

Deloitte Audit
Делойт Одит ООД


Силвия Пенева
Управител
Регистриран одитор

23 февруари 2009
София